

Aan:	de gemeenteraad	Van team:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Diepen	Adviseur:	Patricia van Leerdam
Betrokken portefeuillehouder:		E-mail:	p.van.leerdam@denhelder.nl
Classificatie:	Openbaar	Kenmerk:	0000200608
		Datum voorstel:	
Onderwerp:	Voorstel tot vaststelling van de Verordening onroerende zaak belastingen Den Helder 2025		

Publiekssamenvatting:

De onroerende zaakbelastingen (OZB) zijn de belangrijkste gemeentelijke belasting. Niet alleen vanwege de opbrengst maar ook omdat de opbrengst van deze belastingen door de gemeente vrij te besteden is en dus tot de algemene middelen behoort. De OZB zijn een algemene heffing over het op 1 januari in eigendom en/of gebruik hebben van onroerende zaken in de gemeente. De heffingsmaatstaf (belastinggrondslag) is de economische waarde (WOZ-waarde) die een onroerende zaak op 1 januari van het jaar daarvoor heeft. OZB bestaat uit twee afzonderlijke heffingen:

1. een belasting voor gebruikers (alleen niet-woningen);
2. een belasting voor eigenaren (zowel voor woningen en niet-woningen).

In dit voorstel wordt de raad voorgesteld om de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelastingen Den Helder voor het jaar 2024 vast te stellen. In deze verordening zijn de OZB-tarieven aangepast naar de waardeontwikkeling in 2024, de indexatie voor 2025 en overeenkomstig de vastgestelde Programmabegroting 2025-2028.

Geadviseerd besluit:

De gemeenteraad besluit: de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaak belastingen Den Helder 2025 vast te stellen.

Aanleiding en context

Sinds 2007 zijn gemeenten verplicht op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) elk jaar al de onroerende zaken binnen de gemeente te taxeren en van nieuwe WOZ-waarden te voorzien. Deze nieuwe waardebepaling heeft gevolgen voor de waardeontwikkeling van het totale arsenaal onroerende zaken binnen een gemeente. De jaarlijkse waardebepalingen zijn daarmee dan ook samen met de uitbreiding van het areaal woningen en niet-woningen (accres) een belangrijk onderdeel voor het bepalen van de nieuwe tarieven voor de onroerende zaak belastingen en voor het realiseren van de geraamde opbrengsten onroerende zaak belastingen in de begroting. De wijziging van de waarden van de onroerende zaken wordt verrekend met de opnieuw vast te stellen tarieven. Hierbij geldt in het algemeen als uitgangspunt dat een hogere WOZ-waarde wordt gecompenseerd door een lager tarief voor de onroerende zaak belasting (OZB) en andersom. De nieuwe tarieven worden in de OZB verordening voor het nieuwe jaar verwerkt en worden vervolgens vastgesteld door de raad.

Doelen en resultaten

Het doel van dit voorstel is het vaststellen van de Verordening onroerende zaakbelastingen 2025 zodat de OZB op een juridisch juiste wijze geheven kan worden.

Kaders en omstandigheden

1. Artikel 221 van de Gemeentewet. Hierin is de wettelijke bevoegdheid aan de raad gegeven om onroerende zaak belastingen te heffen en in te vorderen. 2. De Kadernota 2025-2028 waarin de doelen, kaders en technische uitgangspunten voor de begroting 2025 zijn opgenomen. 3. De begroting 2025. Hierin staat wat de

gemeente het komende jaar wil bereiken, wat hiervoor gedaan moet worden en de opbrengsten die voor 2025 geraamd zijn.

Argumenten en alternatieven

De OZB zijn de belangrijkste gemeentelijke belastingen. Niet alleen vanwege de opbrengsten maar ook omdat de opbrengsten van deze belastingen door de gemeente vrij te besteden zijn. Op 4 november 2024 heeft de raad de begroting voor 2025 vastgesteld. Een onderdeel van de begroting is de opbrengst van de OZB. In de begroting is deze opbrengst geraamd en om deze raming voor 2025 te realiseren moeten de tarieven van deze belastingen worden aangepast aan de nieuwe waardeontwikkelingen en de indexatie. Vervolgens worden deze nieuwe tarieven vastgesteld door de gemeenteraad in de Verordening op de heffing en invordering van OZB Den Helder voor het belastingjaar 2025 Het voorstel is om de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaak belastingen Den Helder 2025 vast te stellen met hierin opgenomen de aangepaste OZB tarieven naar de waardeontwikkeling in 2024 en de indexatie voor 2025.

In de raadsvergadering van 4 november 2024 is de opbrengst van de OZB voor 2025 vastgesteld. Deze raming van de opbrengst is in overeenstemming met de kaders voor de begroting 2025. Voorgesteld wordt om de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelastingen Den Helder 2025 vast te stellen met daarin opgenomen de nieuwe OZB tarieven 2025. Deze tarieven zijn aangepast aan de waardeontwikkeling onroerende zaken in het belastingjaar 2024 en de indexatie voor 2025. Bij de berekening van de tarieven is rekening gehouden met:

1. een stijging van 3,5 % van de opbrengsten OZB als gevolg van indexering conform de uitgangspunten in de Kadernota 2025-2028 en de begroting 2025;
2. een correctie van 0,5 % vanwege oninbaar;
3. voor niet-woningen geldt daarnaast dat voor zowel eigendom als gebruik er 10% extra belasting wordt geheven op de tarieven. De extra opbrengst door deze verhoging komt ten gunste van het ondernemersfonds.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen aspecten met betrekking tot duurzaamheid.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit voorstel heeft geen aspecten met betrekking tot bestuurlijke vernieuwing.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen (extra) financiële consequenties en is een uitwerking van de Programmabegroting 2025. Hierna worden de berekening van de nieuwe tarieven en hoe zij zich verhouden tot die van 2024 toegelicht.

Toelichting waardeontwikkeling

Woningen

De totale waarde van de woningen is voor het komende WOZ tijdvak (waarde peildatum 1 januari 2025) ten opzichte van het vorige tijdvak (waarde peildatum 1 januari 2024) gestegen met 11,3% naar € 8.006.042.500. Deze stijging wordt veroorzaakt door de toename van het aantal woningen in Den Helder en de ontwikkeling van de waarde van de woningen. Dit resulteert in een tarief van 0,09733%.

Eigenaren niet- woningen

Bij de eigenaren niet-woningen is er, ten opzichte van het belastingtijdvak 2024 sprake van een stijging in de waardeontwikkeling met 6,9% naar € 1.185.765.950. De hogere waardeontwikkeling leidt in relatie tot de geraamde opbrengst in de begroting 2025 tot een daling van het tarief naar 0,43258%. Dit tarief is dan inclusief de 10% voor het ondernemersfonds.

Gebruik niet- woningen

Voor het gebruik niet-woningen is er eveneens een daling in de waardeontwikkeling waar te nemen ten opzichte van het belastingtijdvak 2024 naar € 1.166.661.615. Dit is een toename met 7,1%. Dit leidt in relatie tot de geraamde opbrengst in de begroting 2025 tot een daling van het tarief naar 0,37625%. Dit tarief is inclusief de 10% voor het ondernemersfonds.

Nieuwe tarieven

Categorie	Tarieven 2025	Tarieven 2024
eigenaar woning	0,09733%	0,10014%
eigenaar niet-woning	0,43258%	0,45410%
gebruiker niet-woning	0,37625%	0,38346%

Rekenvoorbeeld

Hieronder volgt een voorbeeld voor de vergelijking van de aanslag 2025 ten opzichte van 2024.

Categorie	Aanslag 2024	Aanslag 2025	Stijging/daling in %
Woningen	249,85	258,59	3,5
Eigendom niet-woningen	656,31	679,28	3,5
Gebruik niet-woningen	565,69	585,49	3,5

Risico's

Nog niet alle WOZ-waarden voor 2025 zijn bekend doordat er nog een aantal bezwaar- en beroepsprocedures loopt voor objecten. Dit kan leiden tot (her)taxatie en afwaardering waardoor de definitieve WOZ-capaciteit kan afwijken. Daarnaast is de prognose gebaseerd op de kadastrale mutaties voor zover deze door het Kadaster geleverd zijn (t/m 30 september 2024). Ook dit kan nog effect hebben op het volume van de uiteindelijke waarden.

Door de levering van de prognose waardeontwikkeling begin november is een deel van de geprognosticeerde waarden gebaseerd op markt-ontwikkeling per marktsegment en gebied en niet op daadwerkelijk vastgestelde waarden. Dit kan een risico vormen voor de totale WOZ-waarden.

Jaarlijks laat Cocensus een vergelijking doen op basis van de luchtfoto van het lopende jaar, in dit geval maart 2024. Hierbij worden onderdelen van woningen gevonden die worden meegenomen in de WOZ-waarde voor belastingjaar 2025. Deze werkzaamheden zijn echter niet afgerond voor de aanlevering van de prognosewaarde. Deze extra waarde moet daarom worden ingeschat en kan daarom afwijken van de werkelijke te beschikken waarde. In de uitbreiding of groei (accres) zijn de objecten in aanbouw voor zowel woningen als niet woningen opgenomen. Van een aantal projecten is de staat op 1 januari 2025 nog onzeker. De onzekerheid zit hem in de bestemming, bouwvoortgang en wat er precies gerealiseerd gaat worden. Dit beïnvloedt direct het accres.

Uitvoering en Planning

De verordening wordt toegepast bij de aanslagoplegging van 2024 en is tot stand gekomen in overleg met de Gemeenschappelijke Regeling Cocensus. Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd in de decentrale regeling overheidspublicaties (DROP) en kan dan op 1 januari 2025 in werking treden.

Communicatie

Na vaststelling wordt de verordening gepubliceerd in de decentrale regeling overheidspublicaties (DROP) .